

# JAHRESBERICHT ZUM 31.12.2023

PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt  
GmbH & Co. geschlossene Investment-KG



## INHALTSVERZEICHNIS

1	Überblick zur Fondsgesellschaft.....	4
2	Jahresabschluss.....	5
2.1	Bilanz zum 31.12.2023.....	5
2.2	Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 01.01. bis zum 31.12.2023.....	6
2.3	Anhang.....	7
2.3.1	Allgemeine Angaben.....	7
2.3.2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.....	7
2.3.3	Angaben zur Bilanz.....	7
2.3.3.1	Vermögensangaben.....	7
2.3.3.2	Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz.....	8
2.3.4	Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung.....	9
2.3.4.1	Sonstige Aufwendungen.....	9
2.3.4.2	Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung.....	9
2.3.5	Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung.....	9
2.3.5.1	Verwendungsrechnung.....	9
2.3.5.2	Entwicklungsrechnung.....	10
2.3.5.3	Entwicklung der Kapitalkonten.....	10
2.3.5.4	Vergleichende Übersicht.....	10
2.3.5.5	Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV.....	10
2.3.6	Sonstige Pflichtangaben.....	11
2.3.6.1	Gesellschafter.....	11
2.3.6.2	Geschäftsführung.....	11
2.3.6.3	Angaben zur Transparenz.....	11
2.3.6.4	Angaben zu EU-TaxVO.....	11
2.3.6.5	Angaben zum Vergütungsbericht.....	11
2.3.7	Nachtragsbericht.....	12
3	Lagebericht 2023.....	14
3.1	Grundlagen der Gesellschaft.....	14
3.1.1	Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen.....	14
3.1.2	Anlagestrategie und Anlageziele.....	14

---

3.1.3	Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft .....	15
3.2	Wirtschafts- und Tätigkeitsbericht.....	17
3.2.1	Makroökonomische Rahmenbedingungen Deutschland .....	17
3.2.2	Büroimmobilienmarkt Deutschland.....	18
3.2.3	Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum.....	19
3.2.4	Geschäftsverlauf .....	20
3.2.5	Lage der Gesellschaft.....	21
3.2.5.1	Ertragslage .....	21
3.2.5.2	Finanzlage .....	21
3.2.5.3	Vermögenslage.....	22
3.2.5.4	Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB .....	23
3.2.5.5	Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2023.....	23
3.2.5.6	Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote.....	23
3.2.5.7	Angaben gemäß § 300 KAGB .....	24
3.3	Risikobericht.....	25
3.3.1	Risikomanagementsystem.....	25
3.3.2	Risiken .....	25
3.4	Ausblick.....	28
4	Vermerk des unabhängigen Abschlussprüfers .....	30
5	Bilanzzeit.....	35

## 1 ÜBERBLICK ZUR FONDSGESELLSCHAFT

Gesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG
Sitz	Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg
Handelsregister	Amtsgericht Augsburg HRA 20734
Steuernummer	103/187/05300
Emissionsjahr	2022
ISIN/WKN/LEI	DE000A3DJE94/A3DJE9/3912000EZ57GHLQCZ516
Anzahl Gesellschafter	688
Anzahl der umlaufenden Anteile	42.728
Kommanditeinlage zzgl. Ausgabeaufschlag (Platzierungsphase)	42.728.000,00 € zzgl. 2.136.400,00 € Ausgabeaufschlag
Investmentuniversum	Die mittelbare Investition über eine Objektgesellschaft in eine gemischt genutzte Immobilie in Heidelberg („Anlageobjekt“).
Vermietungsstand zum 31.12.2023	94,10 % bezogen auf die Jahressollmiete 94,97 % bezogen auf die vermietbare Fläche
Anlagedauer	Die Anlagestrategie sieht vor, dass das Anlageobjekt nach dessen mittelbarem Erwerb langfristig bewirtschaftet bzw. vermietet werden soll (vgl. Abschnitt 5.3 Verkaufsprospekt).
Fondsvolumen/Gesamtinvestitionskosten (durchgreifende Betrachtung)	104.821.500 €
Angestrebte Liquiditätsauszahlungen	Durchschnittlich 4,0 % p.a. (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) vor Steuern.
Auszahlung für das Geschäftsjahr 2023	4,25 % p.a., abhängig vom Gesellschafterbeitritt
Steuerliche Behandlung	Einkünfte aus Vermietung und Verpachtung sowie in geringem Umfang ggf. Einkünfte aus Kapitalvermögen
Treuhandkommanditistin	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Kapitalverwaltungsgesellschaft	PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Assetmanager	PATRIZIA Deutschland GmbH
Verwahrstelle	Hauck Aufhäuser Lampe Privatbank AG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	KPMG AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Nettoinventarwert (NAV) zum 31.12.2023	40.372.077,88 €
Gesamtkostenquote in % zum 31.12.2023	1,64 %

## 2 JAHRESABSCHLUSS

### 2.1 BILANZ ZUM 31.12.2023

Investmentanlagevermögen	31.12.2023		31.12.2022
	EUR	EUR	TEUR
<b>A. AKTIVA</b>			
1. Beteiligungen		44.310.687,60	1.832
2. Barmittel und Barmitteläquivalente Täglich verfügbare Bankguthaben		2.000,00	1.559
3. Forderungen			
a. Forderungen an Beteiligungsgesellschaften	0,00		41.648
b. Eingeforderte ausstehende Pflichteinlagen	<u>853.800,00</u>		<u>0</u>
		853.800,00	41.648
Summe Aktiva		45.166.487,60	45.039
<b>B. PASSIVA</b>			
1. Rückstellungen		310.922,65	145
2. Kredite von Kreditinstituten		2.093.027,07	18.181
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus anderen Lieferungen und Leistungen		1.817.900,00	1.931
4. Sonstige Verbindlichkeiten Andere		572.560,00	643
5. Eigenkapital			
Kapitalanteil Kommanditisten			
a) Kapitalanteile	42.728.000,00		25.800
b) Kapitalrücklage	1.740.534,25		1.289
c) Nicht realisiertes Ergebnis aus der Neubewertung	2.661.763,60		1.831
d) Gewinnvortrag/Verlustvortrag	-4.781.158,27		-85
e) Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>-1.977.061,70</u>		<u>-4.696</u>
		40.372.077,88	24.139
Summe Passiva		45.166.487,60	45.039

## 2.2 GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DIE ZEIT VOM 01.01. BIS ZUM 31.12.2023

Investmenttätigkeit	2023		2022
	EUR	EUR	TEUR
<b>1. Erträge</b>			
a) Zinsen und ähnliche Erträge	8.410,56		0
b) Sonstige betriebliche Erträge	<u>3.614,04</u>		<u>0</u>
<b>Summe der Erträge</b>		<b>12.024,60</b>	<b><u>0</u></b>
<b>2. Aufwendungen</b>			
a) Zinsen aus Kreditaufnahmen	-421.555,73		-472
b) Verwaltungsvergütung	-18.445,00		-18
c) Verwahrstellenvergütung	-17.779,09		-11
d) Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	-26.604,58		-20
e) Sonstige Aufwendungen	<u>-1.504.701,90</u>		<u>-4.175</u>
<b>Summe der Aufwendungen</b>		<b>-1.989.086,30</b>	<b><u>-4.696</u></b>
<b>3. Ordentlicher Nettoertrag</b>		<b>-1.977.061,70</b>	<b><u>-4.696</u></b>
<b>4. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b>-1.977.061,70</b>	<b><u>-4.696</u></b>
<b>5. Zeitwertveränderung</b>			
Erträge aus der Neubewertung		830.372,29	1.857
<b>Summe des nicht realisierten Ergebnisses des Geschäftsjahres</b>		<b><u>830.372,29</u></b>	<b><u>-1.857</u></b>
<b>6. Ergebnis des Geschäftsjahres</b>		<b><u>-1.146.689,41</u></b>	<b><u>-2.839</u></b>

## 2.3 ANHANG

### 2.3.1 Allgemeine Angaben

Bei der Gesellschaft handelt es sich um eine geschlossene Publikums-Investmentkommanditgesellschaft, die den Vorschriften der §§ 149 ff. KAGB unterliegt. Der Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, für das Geschäftsjahr vom 01.01. bis zum 31.12.2023 wurde nach den Rechnungslegungsvorschriften des § 158 des Kapitalanlagegesetzbuches (KAGB), des Handelsgesetzbuches (HGB) sowie unter Anwendung der Verordnung über Inhalt, Umfang und Darstellung der Rechnungslegung von Sondervermögen, Investmentaktiengesellschaften und Investmentkommanditgesellschaften sowie über die Bewertung der zu dem Investmentvermögen gehörenden Vermögensgegenstände (KARBV) sowie nach den Vorschriften des Gesellschaftsvertrags aufgestellt.

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Rechtsform und der an ihr beteiligten nicht natürlichen Person als persönlich haftendem Gesellschafter gemäß § 264a Abs. 1 HGB verpflichtet, die Vorschriften für Kapitalgesellschaften & Co. anzuwenden. Die Gesellschaft ist ein alternativer Investmentfonds im Sinne der Vorschriften des KAGB.

Die Gliederung der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung erfolgt entsprechend den Bestimmungen der §§ 21 und 22 KARBV. Für den Anhang wurde von größenabhängigen Erleichterungen gemäß §§ 274 a und 288 HGB i.V.m. § 264a Abs. 1 HGB Gebrauch gemacht.

Für die Aufstellung des Anhangs wird § 25 KARBV beachtet. Aufgrund der Vorschriften des KAGB erstellt die Gesellschaft einen Lagebericht nach § 289 HGB mit den besonderen Angaben nach § 23 Abs. 3 und 4 KARBV. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft geben aufgrund der Bestimmung des § 158 i.V.m. § 135 Abs. 1 Nr. 3 KAGB einen sog. Bilanzzeit nach § 264 Abs. 2 S. 3 bzw. § 289 Abs. 1 S. 5 HGB ab.

### 2.3.2 Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Beteiligung wird unter Berücksichtigung von § 271 Abs. 3 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB mit dem Verkehrswert angesetzt. Für die mittelbar gehaltene Immobilie findet § 271 Abs. 1 KAGB i.V.m. § 168 Abs. 3 KAGB Anwendung.

Barmittel und Barmitteläquivalente werden gemäß § 29 Abs. 2 KARBV zum Nennwert zzgl. zugeflossener Zinsen bewertet.

Forderungen werden gemäß § 168 Abs. 3 KAGB zum Verkehrswert angesetzt.

Die Rückstellungen werden unter Berücksichtigung des § 249 HGB Abs. 1 i.V.m. § 253 Abs. 1 S. 2 HGB in ausreichender Höhe mit dem nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrag angesetzt und enthalten grundsätzlich alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen.

Die Verbindlichkeiten werden gemäß § 29 Abs. 3 KARBV mit ihrem Rückzahlungsbetrag passiviert.

### 2.3.3 Angaben zur Bilanz

#### 2.3.3.1 Vermögensangaben

Die Fondsgesellschaft hält 89,9 % der Anteile an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG, Augsburg, mit einem Nominalkapital in Höhe von 41.648.924,00 € und hält somit mittelbar das Anlageobjekt. Der Bilanzansatz entspricht dem Verkehrswert.

Nachrichtliche Angaben zur Immobilie nach § 25 Abs. 5 KARBV: Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg

- a) Die Grundstücksgröße beträgt 13.507 m<sup>2</sup>.
- b) Es handelt sich um eine gemischt genutzte Immobilie mit Büro-, Freizeit- und Laborflächen sowie einer Tiefgarage in Heidelberg – Stadtteil Bahnstadt.
- c) Die Immobilie wurde in den Jahren 1992/1993 erbaut und Ende November 2021 von der Objektgesellschaft erworben.
- d) Die Gebäudenutzfläche beträgt 26.218 m<sup>2</sup>.
- e) Zum 31.12.2023 beträgt die Leerstandsquote 5,03 %
- f) Zum 31.12.2023 beträgt die Nutzungsausfallentgeltquote 5,90 %.
- g) Zum 31.12.2023 beträgt die Fremdfinanzierungsquote 55,84 %.
- h) Die durchschnittlich gewichteten Restlaufzeiten der Nutzungsverträge betragen rd. 7,53 Jahre.
- i) Die Immobilie wurde nach § 271 Abs. 1 Nr. 1 S. 1 KAGB mit dem Verkehrswert i.H.v. 89.510.000,00 € angesetzt.
- j) Der Bewertung liegt das Wertgutachten von Prof. Dr. Andreas Link zugrunde.
- k) Etwaige Bestands- und Projektentwicklungsmaßnahmen sind aktuell nicht vorgesehen.

#### 2.3.3.2 Angaben und Erläuterungen zu Posten der Bilanz

In der Position Barmittel und Barmitteläquivalente sind alle täglich verfügbaren Bankguthaben in Höhe von 2.000,00 € enthalten.

Die Forderungen resultieren aus eingeforderten, ausstehenden Kapitaleinzahlungen von Zeichnern in Höhe von 853.800,00 €.

Die Rückstellungen in Höhe von 310.922,65 € beinhalten im Wesentlichen die Kosten der Platzierungsgarantie in Höhe von 163.000,00 €, die Kosten der Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 104.835,00 €, die Kosten für die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 13.597,67 €, die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 13.794,48 € sowie die Kosten der Verwahrstelle in Höhe von 9.700,00 €.

Die Kredite von Kreditinstituten in Höhe von 2.093.027,07 € resultieren aus der noch valuierten Eigenkapitalzwischenfinanzierung bei der Commerzbank AG sowie einem negativen Banksaldo aufgrund der Rücklastschrift einer Zeichnerzahlung.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.817.900,00 € resultieren aus Kosten für die Fremdkapitalvermittlung, steuerliche Beratung sowie für Recht- und Beratungskosten.

Bei den sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 572.560,00 € handelt es sich um Zahlungen von erst im Folgejahr beitretenden Anlegern.

Der nachstehend dargestellte Verbindlichkeitspiegel dient zur übersichtlichen Darstellung der Restlaufzeiten:

	Stand 31.12.2023	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit zwischen 1 und 5 Jahren	Restlaufzeit > 5 Jahren
Kredite von Kreditinstituten	2.093.027,07 € (Vj: 18.181.329,50 €)	2.093.027,07 € (Vj: 18.181.329,50 €)	0,00 € (Vj: 0,00 €)	0,00 € (Vj: 0,00 €)
Verbindlichkeiten LuL aus anderen LuL	1.817.900,00 € (Vj: 1.930.753,82 €)	1.817.900,00 € (Vj: 1.930.753,82 €)	0,00 € (Vj: 0,00 €)	0,00 € (Vj: 0,00 €)
Sonstige Verbindlichkeiten Andere	572.560,00€ (Vj. 643.563,80 €)	572.560,00 € (Vj. 643.563,80 €)	0,00 € (Vj. 0,00 €)	0,00 € (Vj 0,00 €)
	4.483.487,07 € (Vj: 20.755.647,12 €)	4.483.487,07 € (Vj: 20.755.647,17 €)	0,00 € (Vj: 0,00 €)	0,00 € (Vj: 0,00 €)

## 2.3.4 Angaben zu Posten der Gewinn- und Verlustrechnung

### 2.3.4.1 Sonstige Aufwendungen

Die sonstigen Aufwendungen in Höhe von 1.504.701,90 € enthalten im Wesentlichen Kosten der Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 1.430.172,50 €, die Kosten der Platzierungsgarantie in Höhe von 53.200,00 € sowie Jahresabschlusskosten in Höhe von 13.597,67 €.

### 2.3.4.2 Gesamtkostenquote und weitere Angaben zur Kostenbelastung

Die Gesamtkostenquote nach § 101 Abs. 2 Nr. 1 KAGB beträgt 1,64 Prozent.

Die an die Kapitalverwaltungsgesellschaft, die Verwahrstelle oder an Dritte geleisteten Vergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 2 KAGB sind im Lagebericht dargestellt.

Es sind keine Rückvergütungen gemäß § 101 Abs. 2 Nr. 3 KAGB an die Kapitalverwaltungsgesellschaft geflossen.

## 2.3.5 Angaben zu Eigenkapital und Ergebnisverwendung

### 2.3.5.1 Verwendungsrechnung

1. Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.977.061,70 €
2. Gutschrift/Belastung auf Rücklagenkonten	0,00 €
3. Gutschrift/Belastung auf Kapitalkonten	1.977.061,70 €
4. Gutschrift/Belastung auf Verbindlichkeitenkonten	0,00 €
5. Bilanzgewinn/-verlust	<u>0,00 €</u>

2.3.5.2 Entwicklungsrechnung

I.	Wert des Eigenkapitals am Beginn des Geschäftsjahres	24.139.233,04 €
1.	Entnahmen für das Vorjahr	-392.647,50 €
2.	Steuerabzugsbeträge	-2.218,25 €
3.	Mittelzufluss	
	a) Mittelzufluss aus Gesellschaftereintritten	17.774.400,00 €
	b) Mittelabfluss aus Gesellschafteraustritten	0,00 €
4.	Realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	-1.977.061,70 €
5.	Nicht realisiertes Ergebnis des Geschäftsjahres	<u>830.372,29 €</u>
II.	Wert des Eigenkapitals am Ende des Geschäftsjahres	<u>40.372.077,88 €</u>

2.3.5.3 Entwicklung der Kapitalkonten

Nach gesellschaftsvertraglichen Regelungen stellen sich die Kapitalkonten zum 31.12.2023 abweichend von § 21 Abs. 4 KARBV wie folgt dar:

I. Kapitalanteil persönlich haftender Gesellschafter

1.	Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	0,00 €
2.	Kapitalkonto II (Agio)	0,00 €
3.	Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	0,00 €
4.	Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	0,00 €
5.	Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	0,00 €
		<u>0,00 €</u>

II. Kapitalanteil Kommanditisten

1.	Kapitalkonto I (Pflichteinlage)	42.728.000,00 €
2.	Kapitalkonto II (Agio)	2.135.400,00 €
3.	Kapitalkonto III (Entnahmen/Einlagen)	-394.865,75 €
4.	Kapitalkonto IV (Gewinn- und Verlustvorträge)	-2.949.766,96 €
5.	Kapitalkonto IV (Jahresüberschuss/-fehlbetrag)	-1.146.689,41 €
		<u>40.372.077,88 €</u>

2.3.5.4 Vergleichende Übersicht

	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Wert des Investmentvermögens	40.372.077,88 €	24.139.233,04 €	-90.259,18 €
Anteilwert	944,86 €	935,63 €	-4.512,96 €

2.3.5.5 Umlaufende Anteile und Anteilwert gem. § 23 Abs. 3 i.V.m. § 23 Abs. 2 Nr. 4 KARBV

Das Fondsvermögen beträgt zum Bilanzstichtag 40.372.077,88 €. Es ergibt sich für jeden Anteil (1.000,00 €) ein Wert in Höhe von 944,86 €. Insgesamt sind 42.728 Anteile im Umlauf.

## 2.3.6 Sonstige Pflichtangaben

### 2.3.6.1 Gesellschafter

Persönlich haftender Gesellschafter ist die WS Beteiligungs GmbH, München, mit einem Stammkapital in Höhe von 25.000,00 €, vertreten durch ihre Geschäftsführer Herr Christian Berger und Frau Jana Hanrieder, München.

Die Komplementärin hält keinen Kapitalanteil.

### 2.3.6.2 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung befugt ist die geschäftsführende Kommanditistin, PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, vertreten durch die Geschäftsführer:

- ◆ Herr Joachim Fritz, Lenggries, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg, (bis 31.03.2024)
- ◆ Herr Andreas Heibrock, Augsburg, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (bis 31.12.2024)
- ◆ Herr Stefan Huber, Hamburg, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (ab 01.03.2024)
- ◆ Herr Klaus Weber, Bonstetten, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Augsburg (ab 01.03.2024)

Die geschäftsführende Kommanditistin hält einen Kapitalanteil i. H. v. 20.000,00 €.

### 2.3.6.3 Angaben zur Transparenz

Die Angaben zum Anteil der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement, Daten zum Leverage, Angaben zu wesentlichen Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen und zum Risikoprofil können dem Lagebericht entnommen werden.

### 2.3.6.4 Angaben zu EU-TaxVO

Neben der Berücksichtigung von relevanten Nachhaltigkeitsrisiken im Sinne der Verordnung (EU) 2019/2088 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 27. November 2019 über nachhaltigkeitsbezogene Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor (nachfolgend „Offenlegungs-Verordnung“) in den Investitionsentscheidungsprozessen, bewirbt die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH für dieses geschlossene Publikums-Investitionsvermögen ökologische und/oder soziale Merkmale gemäß Artikel 8 der Offenlegungs-Verordnung, tätig aber keine nachhaltigen Investitionen. Auf diese wird im Anhang zum Jahresbericht bei den Regelmäßigen Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten eingegangen.

### 2.3.6.5 Angaben zum Vergütungsbericht

#### Angaben zum Vergütungssystem:

Zentrales Element der Vergütungspolitik ist die konsequente Ausrichtung des Vergütungssystems an den strategischen Unternehmenszielen der PATRIZIA GrundInvest. Die variable Vergütung vergütet nachhaltige Leistungen und vermeidet Anreize zur Eingehung unangemessener Risiken.

### Ausgestaltung des Vergütungssystems:

Jeder Mitarbeiter der PATRIZIA GrundInvest erhält ein angemessenes festes Jahresgrundgehalt, das in zwölf gleichen Monatsbezügen ausbezahlt wird. Neben dem Jahresgrundgehalt werden Mitarbeitern noch weitere feste Vergütungsbestandteile wie zum Beispiel ein Dienstwagen, vermögenswirksame Leistungen oder eine Shopping Card gewährt. Das Gesamtgehalt kann grundsätzlich einen variablen Gehaltsbestandteil beinhalten. Auch freiwillige Altersversorgungsleistungen können bei der Gesellschaft Bestandteil der Vergütung sein.

Der Gesamtpool der variablen Vergütung als die Summe der ermittelten maximal erreichbaren Beträge an variabler Vergütung wird vor Gewährung der Prüfung unterzogen, ob dieses Gesamtvolumen im Hinblick auf die wirtschaftliche Situation und Liquidität der Gesellschaft angemessen ist; andernfalls sind die variablen Vergütungen (quotal) zu kürzen.

Ein Mitglied des Aufsichtsrats der PATRIZIA GrundInvest bezieht eine marktübliche Vergütung, die beiden anderen Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten keine Vergütung.

### Quantitative Angaben nach § 101 Abs. 3 KAGB

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 hat die Kapitalverwaltungsgesellschaft insgesamt Vergütungen in Höhe von 2.844.530,04 € an durchschnittlich 24 Mitarbeiter (inkl. Geschäftsführer) gezahlt. Hier sind feste Vergütungsbestandteile von 2.307.129,40 € und variable Vergütungsanteile von 537.401,00 € enthalten. Insgesamt hat die KVG im Geschäftsjahr 2023 an Führungskräfte, deren Tätigkeit sich wesentlich auf das Risikoprofil der Investment-KG auswirkt, eine Vergütung von 839.054,06 € gezahlt.

### **2.3.7 Nachtragsbericht**

Der Vermietungsstand zum 31.03.2024 beträgt 94,14 % bezogen auf die Jahressollmiete und 94,97 % nach vermietbarer Fläche.

Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wurde Ende Januar 2024 vollständig zurückgeführt. Die Fondsgeschäftsführung hat im März 2024 beschlossen, dass für das Geschäftsjahr 2023 eine Auszahlung in Höhe von 4,25 % (abhängig vom Beitrittszeitpunkt) zum 30.06.2024 geleistet wird. Die Auszahlungshöhe wird in der Fondsgesellschaft als zentraler Leistungsindikator angesehen.

Augsburg, den 23. April 2024

PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Andreas Heilbrock  
Geschäftsführende Kommanditistin



Stefan Huber



Klaus Weber

WS Beteiligungs GmbH



Christian Berger  
Komplementärin



Jana Hanrieder  
Jana Hanrieder

## 3 LAGEBERICHT 2023

### 3.1 GRUNDLAGEN DER GESELLSCHAFT

#### 3.1.1 Gesellschaftsrechtliche und investmentrechtliche Grundlagen

Bei der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG handelt es sich um ein geschlossenes Publikums-Investmentvermögen (Fondsgesellschaft). Als Kapitalverwaltungsgesellschaft hat die Fondsgesellschaft für die Anlage und Verwaltung ihres Kommanditanlagevermögens die PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (PATRIZIA GrundInvest oder KVG) bestellt.

Die Anleger beteiligen sich an der Fondsgesellschaft zunächst als Treugeber über die PATRIZIA GrundInvest als Treuhandkommanditistin. Die Mindestbeteiligung beträgt 10.000,00 € zzgl. 5,00 % Ausgabeaufschlag. Jeder Anleger hat damit Rechte und Pflichten eines Kommanditisten der Fondsgesellschaft. Die Anleger sind am Vermögen und Geschäftsergebnis (Gewinn und Verlust) der Fondsgesellschaft beteiligt.

Die Fondsgesellschaft und die PATRIZIA GrundInvest sind in der Bundesrepublik Deutschland zugelassen und werden durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) reguliert.

#### 3.1.2 Anlagestrategie und Anlageziele

Anlageziel des Investmentvermögens einschließlich des finanziellen Ziels ist es, dass der Anleger in Form von Auszahlungen an den laufenden Ergebnissen aus der langfristigen Vermietung sowie an einem Erlös aus dem späteren mittelbaren oder unmittelbaren Verkauf des Anlageobjektes nach der Vermietungsphase anteilig partizipiert.

Im Rahmen der Vermietung des Anlageobjekts wird für den Zeitraum der ersten rd. zehn Jahre nach Erwerb der Anlageobjekts bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag eine durchschnittliche Auszahlung von 4,00 % p. a. vor Steuern an die Anleger angestrebt. Bis zum Zeitpunkt der Veräußerung des Anlageobjekts und damit zum tatsächlichen Laufzeitende der Fondsgesellschaft sollen auf der Grundlage der Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft einschließlich des Veräußerungserlöses zusätzliche Auszahlungen an die Anleger geleistet werden, so dass neben der Kapitalrückzahlung und der während der Laufzeit getätigten Auszahlungen an die Anleger insgesamt für diese eine Gesamtausschüttungsrendite (bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Ausgabeaufschlag und vor Steuern) in Höhe von 4,50 % p. a. angestrebt wird.

Die von der BaFin genehmigten Anlagebedingungen legen die Investitionskriterien der Fondsgesellschaft fest und bestimmen insofern die Anlagestrategie und Anlagepolitik der Fondsgesellschaft.

Die Anlagestrategie der Fondsgesellschaft ist die mittelbare Investition in das Anlageobjekt, welches bezüglich der Nutzungsarten diversifiziert genutzt und langfristig an eine Vielzahl von Mietern vermietet sowie nach der Vermietungsphase verwertet werden soll (vgl. Abschnitt 5.3 des Verkaufsprospekts der Fondsgesellschaft). Ferner gehört zur Anlagestrategie der Fondsgesellschaft die Anlage liquider Mittel nach Maßgabe des § 261 Abs. 1 Nr. 7 KAGB.

Die Anlagepolitik der Fondsgesellschaft besteht darin, sämtliche Maßnahmen zu treffen, die der Anlagestrategie dienen. Hierzu zählt insbesondere der mittelbare Erwerb des Anlageobjekts, dessen langfristige Vermietung sowie die Bildung einer angemessenen Liquiditätsreserve.

Im Rahmen der Anlagepolitik der Fondsgesellschaft bezieht die Kapitalverwaltungsgesellschaft im Rahmen ihrer Investitionsentscheidungen alle relevanten Risiken mit ein und bewertet diese fortlaufend. Dabei werden alle relevanten Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt, die in maßgeblicher Weise wesentliche negative Auswirkungen auf die Rentabilität einer Investition der Fondsgesellschaft haben können, sowie die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen einer Anlageentscheidung der Fondsgesellschaft auf Nachhaltigkeitsfaktoren. Unter Nachhaltigkeitsfaktoren werden dabei die Faktoren Umwelt, Soziales und gute Unternehmensführung, die Achtung der Menschenrechte und die Bekämpfung von Korruption und Bestechung verstanden. Unter Berücksichtigung der Vorkehrungen, die die Kapitalverwaltungsgesellschaft derzeit trifft, um sich erhöhten regulatorischen Vorgaben und verändernden Markterwartungen zu stellen, sowie der durchgeführten Risikoanalysen werden keine wesentlichen nachteiligen Auswirkungen durch Nachhaltigkeitsrisiken auf die Rentabilität der Fondsgesellschaft erwartet. Es kann jedoch nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass in Einzelfällen Renditen der Investitionen der Fondsgesellschaft – und damit mittelbar auch der Anleger – geschmälert werden können, z. B. durch etwaige CO<sub>2</sub>-Abgaben in Form von Steuern oder durch einen Wertverlust einzelner Vermögenswerte aufgrund veralteter ökologischer Standards, sofern die Umsetzung neuerer Standards nicht möglich ist (Details in Abschnitt 6.3.3 bzw. in Anlage V des Verkaufsprospekts der Fondsgesellschaft).

Die Investition erfolgt unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Risikomischung gemäß § 262 Abs. 1 Nr. 2 KAGB in Vermögensgegenstände im Sinne des § 1 lit. b) der Anlagebedingungen. Weitere Vermögensgegenstände in Form von unmittelbar oder mittelbar zu erwerbenden und zu haltenden Sachwerten in Form von Immobilien sollen konzeptionsgemäß nicht erworben werden.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft erwirbt für die Fondsgesellschaft keine Anteile oder Aktien an anderen Investmentvermögen. Die Anlagestrategie und die Anlagepolitik unterliegen keinen weiteren Beschränkungen.

### **3.1.3 Angaben zur externen Kapitalverwaltungsgesellschaft**

Als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft für die Fondsgesellschaft wurde die am 29.09.2014 als Gesellschaft mit beschränkter Haftung gegründete PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH (Sitz und Geschäftsanschrift: Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg) bestellt (Amtsgerichts Augsburg, HRB 29053). Der PATRIZIA GrundInvest wurde am 03.06.2015 die Erlaubnis zum Geschäftsbetrieb als externe Kapitalverwaltungsgesellschaft gemäß §§ 20, 22 KAGB durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erteilt.

Die Geschäftsführung der PATRIZIA GrundInvest wurde zum 01.03.2024 um Stefan Huber und Klaus Weber erweitert. Der langjährige Geschäftsführer Joachim Fritz hat sein Amt zum 31.03.2024 niedergelegt und ist aus der Gesellschaft ausgeschieden. Herr Andreas Heibroek wird zum 31.12.2024 sein Amt niederlegen und aus der Gesellschaft ausscheiden.

#### Umfang der Verwaltungstätigkeit:

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt die Verwaltung der Fondsgesellschaft im Sinne des KAGB. Dies umfasst die Anlage und Verwaltung des Kommanditanlagevermögens der Fondsgesellschaft sowie die Ausführung der allgemeinen Verwaltungstätigkeit der Fondsgesellschaft, d.h. insbesondere des An- und Verkaufs von Vermögensgegenständen sowie deren Bewirtschaftung und Instandhaltung und damit die gesamte Portfolioverwaltung, das Risikomanagement, die Betreuung der Gesellschafter nebst der Beantwortung betriebswirtschaftlicher Fragestellungen.

Die PATRIZIA GrundInvest hat sich verpflichtet, die Verwaltung der Fondsgesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen Kaufmanns durchzuführen und dabei die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen (insbesondere des KAGB, der Verordnung (EU) Nr. 231/2013 ("AIFM-Verordnung") und der AIFM-Richtlinie), behördliche Anordnungen (insbesondere das Rundschreiben 01/2017 (WA) zu den Mindestanforderungen an das Risikomanagement von Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk) sowie behördliche Anordnungen und sonstige Äußerungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht) und die Anlagebedingungen einzuhalten und sich kontinuierlich über Ergänzungen und Änderungen der genannten Vorgaben zu informieren. Die Fondsgesellschaft ist jederzeit berechtigt, die Erfüllung dieser Pflicht durch regelmäßige Kontrollen zu überwachen.

Die PATRIZIA GrundInvest ist weiterhin verpflichtet, ihre Rechte und Pflichten aus dem Fremdverwaltungsvertrag mit der gebotenen Sachkenntnis, Sorgfalt und Gewissenhaftigkeit im besten Interesse der Fondsgesellschaft und ihrer Gesellschafter auszuüben. Sie hat sich insbesondere auch verpflichtet, sich um die Vermeidung von Interessenkonflikten zu bemühen und, wenn sich diese nicht vermeiden lassen, dafür zu sorgen, dass unvermeidbare Konflikte unter der gebotenen Wahrung der Interessen der Gesellschafter der Fondsgesellschaft gelöst werden.

Die PATRIZIA GrundInvest übernimmt auch die Funktion der Treuhandkommanditistin. Im Rahmen der Funktion als Treuhandkommanditistin, einschließlich der Art und des Umfangs der Leistungen, ist neben dem Fremdverwaltungsvertrag zwischen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft der Treuhandvertrag und der Gesellschaftsvertrag (einschließlich Anlagebedingungen) der Fondsgesellschaft maßgeblich.

#### Auslagerungen einzelner Tätigkeiten und Bezug von Dienstleistungen:

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft kann ihre Aufgaben im rechtlich zulässigen Umfang auf externe Dienstleister im Rahmen der hierfür einschlägigen Regelungen (vgl. insbesondere § 36 KAGB) auslagern bzw. Aufgaben an Dritte übertragen. Es werden folgende Tätigkeiten ausgelagert bzw. übertragen:

- ◆ Fondsbuchhaltung bzw. Fondsrechnungswesen nebst Steuerservice für die Anleger und relevantes AIF-Meldewesen:  
INTEGRA Treuhandgesellschaft mbH Steuerberatungsgesellschaft, Balanstraße 69 b, 81541 München.
- ◆ Datenschutzbeauftragter:  
Herr Harald Eul, HEC Harald Eul Consulting GmbH, Datenschutz + Datensicherheit, Auf der Höhe 34, 50321 Brühl.
- ◆ Interne Revision:  
RSM Ebner Stolz GmbH & Co. KG, Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Steuerberatungsgesellschaft, Mendelssohnstraße 87, 60325 Frankfurt am Main.
- ◆ Immobilienakquisition, Assetmanagement:  
PATRIZIA Deutschland GmbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.
- ◆ Property Management/Facility Management:  
HEICO Property Partners GmbH, Abraham-Lincoln-Str. 20, 65189 Wiesbaden.
- ◆ IT-Systeme, Finanzbuchhaltung, Rechnungswesen, Controlling der PATRIZIA GrundInvest:  
PATRIZIA SE, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg.

#### Leitung und Kontrolle:

Die PATRIZIA GrundInvest ist berechtigt und verpflichtet, sämtliche Anlageentscheidungen für die Gesellschaft nach eigenem Ermessen unter Berücksichtigung des KAGB und unter Beachtung der Anlagebedingungen und des Gesellschaftsvertrages der Gesellschaft zu treffen. Sie ist dabei berechtigt, die Gesellschaft bei deren Verwaltung sowie der Erteilung und Entgegennahme von Aufträgen zur Anschaffung und Veräußerung von Vermögensgegenständen zu vertreten und in diesem Rahmen alle erforderlichen Erklärungen rechtsverbindlich abzugeben und entgegenzunehmen. Bei Geschäften mit Dritten wird die PATRIZIA GrundInvest grundsätzlich im eigenen Namen und für Rechnung der Gesellschaft handeln. Bei den mit den Vermögensgegenständen unmittelbar zusammenhängenden Rechtsgeschäften handelt die PATRIZIA GrundInvest als Bevollmächtigte der Fondsgesellschaft in deren Namen und für deren Rechnung.

## **3.2 WIRTSCHAFTS- UND TÄTIGKEITSBERICHT**

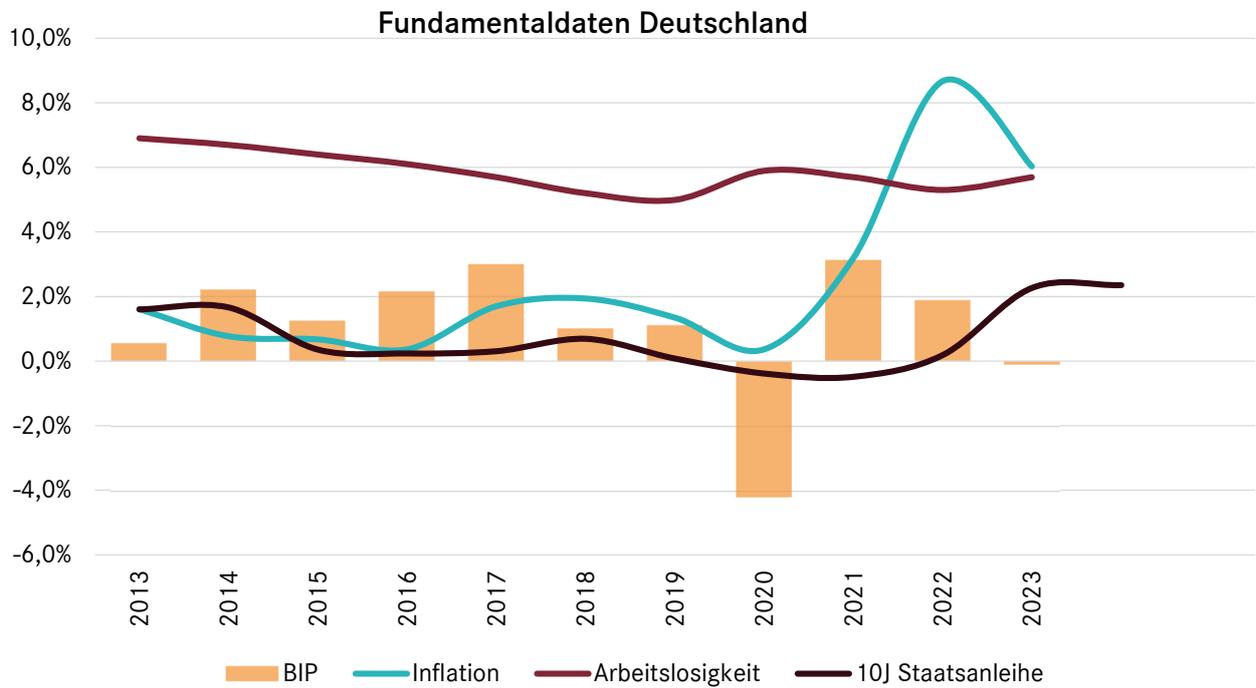
### **3.2.1 Makroökonomische Rahmenbedingungen Deutschland**

Das Wirtschaftsjahr 2023 war von einer historischen Dynamik auf den Finanzmärkten geprägt. Nach anderen weltweit bedeutenden Zentralbanken wie der Federal Reserve oder der Bank of England erhöhte auch die Europäische Zentralbank ab Mitte 2022 innerhalb von nur 15 Monaten ihre Zinssätze um 450 Basispunkte. In der Folge verlangsamte sich die Inflationsdynamik zwar deutlich, aber es reduzierte sich auch das Wirtschaftswachstum. In Verbindung mit dem langsamer als erwartet verlaufenden Wachstum in China reduzierte sich das globale BIP-Wachstum 2023 auf 2,90 % und wird voraussichtlich auch 2024 gedämpft bleiben (OECD). Deutschland, als Exportland und durch den hohen Stellenwert der Industrie auch besonders Energiepreissensitive Volkswirtschaft war von der schwächelnden Weltwirtschaft besonders betroffen und erlebte im Jahr 2023 eine Rezession der Wirtschaftskraft um ca. -0,10 %.

Die Arbeitsmarktlage in Deutschland zeigt sich hingegen weiterhin recht robust. Im Jahresverlauf stieg die Arbeitslosenquote zwar leicht um 0,4 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr auf 5,70 %, bleibt damit aber auf niedrigem Niveau.

Nach den erfolgten Zinserhöhungen gehen wir davon aus, dass die Zinssätze ihren Höhepunkt erreicht haben und sehen Potenzial für erste Zinssenkungen in der zweiten Hälfte des Jahres 2024. Die Wirtschaft in Deutschland wird im Jahr 2024 voraussichtlich weiterhin schwach bleiben und auf Jahressicht aktuell ein Wachstum von -0,06 % prognostiziert.

Volkswirtschaftliche Kernindikatoren Deutschland

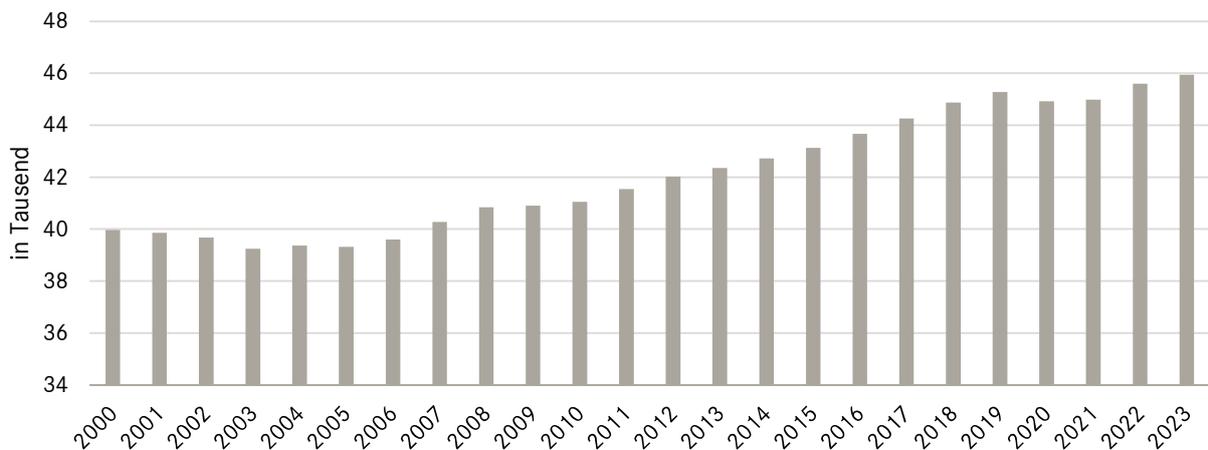


Quelle: PATRIZIA, Refinitiv, Oxford Economics

3.2.2 Büroimmobilienmarkt Deutschland

Seit 2006 war eine positive Beschäftigtenentwicklung in Deutschland zu beobachten, diese Entwicklung wurde durch die Pandemie kurzzeitig unterbrochen. In 2023 setzte sich der Trend jedoch erneut fort und die Anzahl der Beschäftigten stieg auf 45,9 Millionen und erreichte damit den höchsten Stand seit der Jahrtausendwende.

Beschäftigtenentwicklung Deutschland

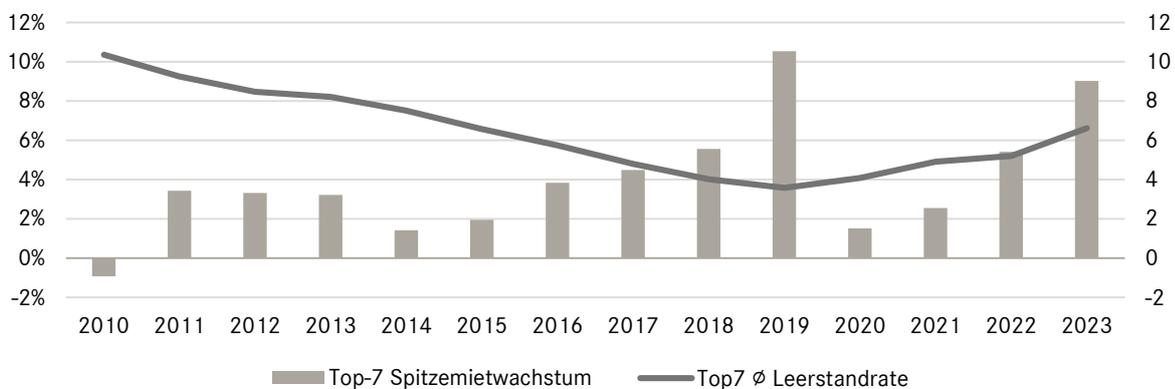


Quelle: PATRIZIA, Oxford Economics

Spitzenmieten und Leerstandsdaten an den deutschen Bürostandorten sprechen weiterhin eine unterschiedliche Sprache und unterstreichen die zunehmende Polarisierung des Vermietungsmarktes in welchem sich ein großer Teil der Flächennachfrage auf einen begrenzten Teil an modernen, energieeffizienten Gebäuden in guten Lagen konzentriert.

So stieg die gemittelte Spitzenmiete in den Top-7 Bürostandorten Deutschlands nach kräftigem Wachstum im Vorjahr in 2023 erneut um 9,00 % an. Die gemittelte Leerstandsrate in den deutschen Top-7 Büromärkten liegt mit Ende 2023 mit 6,60 % zwar weiterhin auf einem historisch betrachtet niedrigen Niveau, stieg aber um ca. 140 Basispunkte im Vergleich zu 2022.

**Top-7 Ø Mietwachstum und Leerstandrate**



Quelle: PATRIZIA, CBRE

Die durchschnittliche Spitzenrendite in diesen Märkten stieg im Jahresverlauf um 130 Basispunkte im Vergleich zum Vorjahr und liegt nun bei 5,00 %. Dieser deutliche Anstieg lässt sich vor allem auf die Zinswende der EZB und das damit veränderte Zinsumfeld zurückführen.

**3.2.3 Tätigkeit der KVG im Berichtszeitraum**

Es ist beabsichtigt das Kommanditkapital der Fondsgesellschaft durch Aufnahme weiterer Gesellschafter gemäß dem im Verkaufsprospekt abgedruckten Investitions- und Finanzierungsplan zu erhöhen. Der Gesellschaftsvertrag vom 05.01.2022 sieht grundsätzlich eine Erhöhung auf bis zu 51.250.000,00 € (zzgl. 5 % Ausgabeaufschlag) vor. Im Geschäftsjahr 2023 hat sich das Eigenkapital durch Beitritte von neuen Gesellschaftern von 25.800.000,00 € um 16.928.000,00 € auf 42.728.000,00 € erhöht. Die Kommanditanteile der neu beitretenden Anleger übernimmt, hält und verwaltet die Treuhandkommanditistin im eigenen Namen, jedoch für Rechnung des jeweiligen Anlegers/Treugebers.

Die Fondsgesellschaft hält zum 31.12.2023 eine Beteiligung von nominal 41.648.924,00 € an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat.

Die PATRIZIA GrundInvest führte im Berichtszeitraum alle Aufgaben des Portfolio- und Risikomanagements gemäß den Regelungen des Fremdverwaltungsvertrags aus.

### 3.2.4 Geschäftsverlauf

Das Anlageobjekt mit den nachstehenden Eckdaten wurde im Geschäftsjahr 2023 im Rahmen eines aktiven Assetmanagement-Ansatzes bewirtschaftet und verwaltet.

Immobilien­daten Anlageobjekt	Heidelberg Bahnstadt
Objekttyp/Nutzungsart	Gemischt
Adresse	Speyerer Straße 4 und 6, 69115 Heidelberg
Baujahr	1992/1993
Grundstücksfläche	13.507 m <sup>2</sup>
Mietfläche gesamt	26.218,25 m <sup>2</sup>
◆ Büro	21.518,34 m <sup>2</sup>
◆ Labor	1.634,44 m <sup>2</sup>
◆ Freizeit	2.459,69 m <sup>2</sup>
◆ Lager/Sonstiges	605,76 m <sup>2</sup>
◆ Stellplätze	471 Stück (davon rd. 20 Außenstellplätze)
Vermietungsstand zum 31.12.2023	94,97 % bezogen auf die vermietbare Fläche 94,10 % bezogen auf die Jahresnettosollmiete
Hauptmieter	SNP SE, InnovationLab GmbH, Jobcenter Heidelberg, Volume Graphics GmbH, Easy Fit GmbH, tangro software components GmbH
Jahresnettomiete (Soll)	4.475.282,16 €

Die durchschnittlich gewichtete Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge mit Festlaufzeit zum 01.01.2024 bezieht sich auf die Berechnung der Miet- und Pachteinahmen in Relation zur jeweiligen Restlaufzeit der Miet- und Pachtverträge und beträgt ohne Berücksichtigung der Sonderkündigungsrechte rund 7,53 Jahre.

Im Berichtsjahr wurden folgende Neuvermietungen/Mietvertragsverlängerungen abgeschlossen werden:

- ◆ Celonic Deutschland GmbH & Co. KG (6. OG): Es konnte mit dem Mieter ein Mietvertrag über 473 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit vom 01.10.2023 bis zum 30.09.2028 zzgl. zwei Optionsrechten, Mietpreis 14,50 €/m<sup>2</sup>, zwei Monate mietfrei abgeschlossen werden. Der Mietvertrag wurde als sog. „Green Lease“ umgesetzt.
- ◆ „Matze’s Backstub“ (Lobby): Mietvertrag über 45 m<sup>2</sup> mit einer Laufzeit vom 01.07.2023 bis zum 30.06.2028, pauschale Miete in Höhe von 500 €/Monate zzgl. Nebenkosten. Das Café/Bistro erfreut sich bei den Mietern während der Bürozeiten großer Beliebtheit.
- ◆ Volume Graphics GmbH (1. und 3. OG): Der Mieter hat seine Flächen (3.498 m<sup>2</sup>) vorzeitig mit Wirkung ab 01.07.2026 um weitere fünf Jahre bis zum 30.06.2031 verlängert. Der bestehende Mietvertrag wurde nun auch als „Green Lease“ angepasst. Im Gegenzug wurden die Mietflächen (601 m<sup>2</sup>) im 2. OG vorzeitig zum 30.11.2023 zurückgenommen. Die Vermietungsaktivitäten hierfür sind bereits gestartet.

Die Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG hat am 21.10.2021 einen Kaufvertrag für das Objekt in Heidelberg unterzeichnet. Der Übergang Besitz, Nutzen und Lasten erfolgte zum 30.11.2021.

Das von einem unabhängigen Gutachter im Zuge der jährlichen Regelbewertung erstellte Wertgutachten für das Anlageobjekt weist zum Bewertungsstichtag einen Immobilienwert von 89.510.000,00 € (Vj: 90.000.000,00 €) aus.

Mit Abschluss des Kaufvertrages im Jahr 2021 wurde durch die Objektgesellschaft ein langfristiges Darlehen in Höhe von nominal 51.000.000,00 € bei der Sparkasse Rhein Neckar Nord aufgenommen. Der Darlehensstand beträgt zum Bilanzstichtag nach Wahrnehmung von Sondertilgungsrechten 49.980.000,00 € (Vj: 50.490.000,00 €). Der Zinssatz des Darlehens beläuft sich auf 1,335 % p.a. (inkl. Marge) und ist bis zum 30.11.2031 fixiert. Im Geschäftsjahr 2023 wurde ein Betrag in Höhe von 673.814,61 € (Vj: 680.547,40 €) für Zinsen aufgewendet.

Zusätzlich wurde von der Fondsgesellschaft eine Eigenkapitalzwischenfinanzierung zur Überbrückung des Emissionskapitals der Fondsgesellschaft bei der Commerzbank AG, Frankfurt am Main aufgenommen. Dabei wurde ein Kreditrahmen in Höhe von 43.000.000,00 € bereitgestellt. Die Laufzeit der Zwischenfinanzierung wurde bis zum 31.05.2024 bei einem Zinssatz zum 3-Monats-EURIBOR zuzüglich einer Marge von 0,89 % p.a. verlängert. Die Eigenkapitalzwischenfinanzierung wird im Rahmen der Platzierungsphase sukzessive durch das eingeworbene Eigenkapital der Anleger zurückgeführt. Zum 31.12.2023 besteht ein Restbetrag der Zwischenfinanzierung in Höhe von 1.747.230,12 € (Vj: 18.181.329,50 €).

Die Fondsgesellschaft hält zum Jahresende einen Kapitalanteil von 89,9 % an der PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG (Objektgesellschaft), die das Anlageobjekt erworben hat. Der Beteiligungswert zum Bilanzstichtag beträgt gemäß der durch die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft geprüften Vermögensaufstellung 44.310.687,60 € (Vj: 1.832.290,31 €).

Die Auszahlungshöhe wird als zentraler Leistungsindikator angesehen. Am 28.06.2023 hat die Fondsgesellschaft die Auszahlung für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von 4,5 % p.r.t. bezogen auf den Beteiligungsbetrag geleistet. Bei der Auszahlung handelt es sich um eine Kapitalrückzahlung.

### **3.2.5 Lage der Gesellschaft**

#### **3.2.5.1 Ertragslage**

Im Geschäftsjahr 2023 erreichte die Fondsgesellschaft ein realisiertes Ergebnis der Geschäftstätigkeit von -1.977.061,70 € (Vj: -4.696.217,38 €).

Die Aufwendungen der Fondsgesellschaft in Höhe von 1.989.086,30 € (Vj: 4.696.217,38 €) setzten sich zusammen aus: Zinsen aus Kreditaufnahmen in Höhe von 421.555,73 € (Vj: 472.152,79 €), Verwaltungsvergütung in Höhe von 18.445,00 € (Vj: 18.445,00 €), Verwahrstellenvergütung in Höhe von 17.779,09 € (Vj: 10.795,44 €), Prüfungs- und Veröffentlichungskosten in Höhe von 26.604,58 € (Vj: 19.761,00 €) und sonstigen Aufwendungen in Höhe von 1.504.701,90 € (Vj: 4.175.063,15 €). Wesentliche Positionen der sonstigen Aufwendungen sind Kosten für die Eigenkapitalbeschaffung in Höhe von 1.430.172,50 € (Vj: 2.200.007,50 €) sowie Kosten für die Platzierungsgarantie in Höhe von 53.200,00 € (Vj: 109.800,00 €).

#### **3.2.5.2 Finanzlage**

Das Eigenkapital der Fondsgesellschaft beträgt zum Bilanzstichtag 40.372.077,88 € (Vj: 24.139.233,04 €) und resultiert aus den Kapitalanteilen in Höhe von 42.728.000,00 € (Vj: 25.800.000,00 €), der Kapitalrücklage in Höhe von 1.740.534,25 € (Vj: 1.289.000,00 €), den nicht realisierten Gewinnen/Verlusten aus der Neubewertung

in Höhe von 2.661.763,60 € (Vj: 1.831.391,31 €), dem Gewinnvortrag/Verlustvortrag in Höhe von -4.781.158,27 € (Vj: -84.940,89 €) und dem realisierten Ergebnis des Geschäftsjahres in Höhe von -1.977.061,70 € (Vj: -4.696.217,38 €).

### 3.2.5.3 Vermögenslage

Die Fondsgesellschaft verfügt zum 31.12.2023 über eine Beteiligung (89,9 %) im Wert von 44.310.687,60 € (Vj: 1.832.290,31 €) an der Objektgesellschaft PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG sowie über Bankguthaben in Höhe von 2.000 € (Vj: 1.559.198,80 €). Weiterhin bestehen Forderungen in Höhe von 853.800,00 € (Vj: 0,00 €) aus eingeforderten ausstehenden Pflichteinlagen. Durch die im Geschäftsjahr erfolgte Kapitalerhöhung an der Beteiligung an der Objektgesellschaft durch die Fondsgesellschaft in Höhe von 41.648.025,00 € wurden die Forderung aus 2022 in Höhe von 41.648.024,65 verrechnet.

Die Rückstellungen in Höhe von 310.922,65 € (Vj: 144.633,60 €) wurden für die Kosten der Platzierungsgarantie in Höhe von 163.000,00 € (Vj: 109.800,00 €), die Kosten für die Eigenkapitalvermittlung in Höhe von 104.835,00 € (Vj: 0,00 €), die Erstellung des Jahresabschlusses in Höhe von 13.597,67 € (Vj: 12.840,10 €), die Kosten der Jahresabschlussprüfung in Höhe von 13.794,48 € (Vj: 11.966,50 €), die Kosten der Verwahrstelle in Höhe von 9.700,00 € (Vj: 8.200,00 €), die Veröffentlichungsgebühren in Höhe von 2.235,50 € (Vj: 1.547,00 €), sowie die Beratungskosten in Höhe von 3.760,00 € (Vj: 280,00 €) gebildet.

Zum Stichtag bestehen Kredite von Kreditinstituten in Höhe von insgesamt 2.093.027,07 € (Vj: 18.181.329,50 €). Hierbei handelt es sich zum einen um die Eigenkapitalzwischenfinanzierung in Höhe von 1.747.230,12 € (Vj: 18.181.329,50 €) und einen negativen Saldo auf den laufenden Konten in Höhe 345.796,95 €. Hierbei handelt es sich um eine Rücklastschrift im Rahmen einer Kapitaleinzahlung.

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von 1.817.900,00 € (Vj: 1.930.753,82 €) und enthalten die noch nicht beglichenen Kosten für die Fremdkapitalvermittlung in Höhe von 1.806.000,00 € (Vj: 1.806.000,00 €) aus dem Vorjahr sowie Steuerberatungskosten in Höhe von 11.900,00 € (Vj: 11.900,00 €).

Die Sonstigen Verbindlichkeiten in Höhe von 572.560,00 € (Vj: 643.563,80 €) enthalten Verbindlichkeiten aus Einzahlungen von erst im Januar 2024 beitretenden Anlegern in Höhe von 572.560,00 € (Vj: 641.375,00 €).

Durch den Wegfall des Einmalhonorars für die Fremdkapitalvermittlung und die geringeren Aufwendungen für die Eigenkapitalbeschaffung hat sich die Ertragslage im Geschäftsjahr 2023 (-1.977.061,70 €) gegenüber dem Vorjahr (-4.696.217,38 €) deutlich um 2.719.155,68 € verbessert. Bei der Finanzlage kam es im Vergleich zum Vorjahr zu einer weiteren Erhöhung gegenüber dem Vorjahr von rd. 16.232.845 €. Diese resultiert im Wesentlichen aus der weiteren Platzierung des Fonds und dem damit eingeworbenen Zeichnungskapital. Beeinflusst wird die Finanzlage durch den Verlustvortrag sowie das negative Ergebnis im Geschäftsjahr von insgesamt 6.758.220 €. Dies konnte die nicht realisierten Ergebnisse aus der Neubewertung (2.661.763,60 €) nicht ausgleichen. Die Vermögenslage hat sich gegenüber dem Vorjahr verbessert. Der Beteiligungswert hat sich gegenüber dem Vorjahr u.a. durch die erfolgte Kapitalerhöhung in Höhe von 41.648.025,00 € an der Objektgesellschaft von 1.832.290,31 € um 42.478.397,29 auf 44.310.687,60 € erhöht und mit bestehenden Forderungen (41.648.024,65 €) aus dem Vorjahr verrechnet. Gleichzeitig konnte die Eigenkapitalzwischenfinanzierung durch das eingeworbene Eigenkapital deutlich zurückgeführt werden. Die Gesellschaft verfügt im Geschäftsjahr jederzeit über ausreichende Liquidität und ist ihren Zahlungsverpflichtungen stets nachgekommen.

### 3.2.5.4 Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB

Die Vermögensaufstellung gemäß § 101 KAGB in Verbindung mit § 10 KARBV stellt sich zum 31.12.2023 wie folgt dar:

	in EUR	in %
<b>Aktiva</b>		
<b>Beteiligungen</b>		
Beteiligung PATRIZIA GrundInvest Objekt Heidelberg GmbH & Co. KG	44.310.687,60	109,76
<b>Barmittel und Barmitteläquivalente</b>	2.000,00	0,00
<b>Forderungen</b>	853.800,00	2,11
<b>Passiva</b>		
<b>Rückstellungen</b>	310.922,65	-0,77
<b>Verbindlichkeiten aus Kreditaufnahme</b>	2.093.027,07	-5,18
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	1.817.900,00	-4,50
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	572.560,00	-1,42
<b>Fondsvermögen</b>	40.372.077,88	100,00

### 3.2.5.5 Nettoinventarwert und Anteilwert zum 31.12.2023

Der bilanzielle Nettoinventarwert sowie der rechnerische Anteilwert stellen sich zum 31.12.2023 wie folgt dar:

	Nettoinventarwert	Umlaufende Anteile	Rechnerischer Anteilwert
31.12.2023	40.372.077,88 €	42.728	944,86 €
31.12.2022	24.139.233,04 €	25.800	935,63 €
31.12.2021	-90.259,18 €	20	-4.512,96 €

Die Anzahl der umlaufenden Anteile beträgt unter Berücksichtigung des eingezahlten Kommanditkapitals in Höhe von 42.728.000,00 € und bezogen auf einen 1.000 €-Anteil 42.728 Anteile.

### 3.2.5.6 Angaben zur Belastung mit Verwaltungskosten und zur Gesamtkostenquote

Die Definition der Gesamtkostenquote ergibt sich aus den „Wesentlichen Anlegerinformationen“. Die Gesamtkostenquote berechnet sich aus dem Verhältnis zwischen den laufenden Kosten und dem durchschnittlichen Nettoinventarwert und wird in Prozent dargestellt. Die laufenden Kosten beinhalten u.a. laufende Verwaltungsvergütungen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH und der Verwahrstelle, Haftungsvergütungen der Komplementärin, Kosten für die Bewertung und Aufstellung bzw. Prüfung der Jahresberichte. Initial-, Transaktions-, Bewirtschaftungs- sowie Finanzierungskosten werden nicht berücksichtigt. Im Geschäftsjahr 2023 sind folgende Kosten angefallen und daraus ergibt sich folgende Gesamtkostenquote:

Laufende Verwaltungsvergütung PATRIZIA GrundInvest	17.850,00 €
Vergütung Verwahrstelle	17.779,09 €
Vergütung Komplementärin	595,00 €
Prüfungs- und Veröffentlichungskosten	26.604,58 €
Jahresabschlusserstellung	13.597,67 €
Sonstige laufende Kosten	3.519,70 €
Sonstige Rechts- und Beratungskosten	1.609,40 €
Steuerliche Beratung	2.602,63 €
<b>Gesamt</b>	<b>84.158,07 €</b>
<b>Gesamtkostenquote</b> <b>(bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2023)</b>	<b>0,26 %</b>
<b>Laufende Gesamtkosten Objektgesellschaft</b>	<b>445.936,22 €</b>
<b>Gesamtkosten inkl. Objektgesellschaft</b>	<b>530.094,29 €</b>
<b>Gesamtkostenquote inkl. Objektgesellschaft</b> <b>(bezogen auf den durchschnittlichen Nettoinventarwert zum 31.12.2023)</b>	<b>1,64 %</b>

### 3.2.5.7 Angaben gemäß § 300 KAGB

#### Angaben zu schwer liquidierbaren Vermögensgegenständen:

Prozentsatz der schwer liquidierbaren Vermögensgegenstände, für die besondere Regeln gelten: 0,00 %.

#### Angaben zu neuen Regelungen zum Liquiditätsmanagement:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im Liquiditätsmanagement gegeben.

#### Änderungen des maximalen Umfangs von Leverage:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen im maximalen Umfang des Leverage gegeben.

#### Gesamthöhe des Leverage:

Der Leverage-Umfang nach Bruttomethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 3,0. Der Leverage-Umfang nach Commitmentmethode bezüglich des ursprünglich festgelegten Höchstmaßes beträgt 2,7. Der tatsächliche Leverage-Umfang nach Bruttomethode beträgt 1,05 und nach Commitmentmethode 1,05. Die KVG hat keine das Investmentvermögen betreffende Hedging- oder Nettinginstrumente eingesetzt.

#### Wesentliche Änderungen der im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen:

Außer den in diesem Jahresbericht dargestellten Sachverhalten hat es im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen zu den im Verkaufsprospekt aufgeführten Informationen gegeben.

#### Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle:

Im Berichtszeitraum hat es keine Änderungen in Bezug auf die Haftung der Verwahrstelle gegeben.

## 3.3 RISIKOBERICHT

### 3.3.1 Risikomanagementsystem

Risiken sind genau wie Chancen wesentlicher Inhalt jeder Geschäftstätigkeit. Ohne das Eingehen von Risiken sind Chancen nicht zu verwirklichen. Ziel des Risikomanagementsystems der Kapitalverwaltungsgesellschaft ist es daher nicht, Risiken grundsätzlich zu vermeiden. Vielmehr soll ein transparentes Umfeld geschaffen und dadurch ein bewusster Umgang mit Risiken ermöglicht werden.

Die Geschäftsleitung der Kapitalverwaltungsgesellschaft entwickelt auf Basis der Geschäftsstrategie eine daraus abgeleitete Risikostrategie. Die Risikostrategie bestimmt den Rahmen, in dem das Risikomanagementsystem zu definieren ist. Der Detaillierungsgrad der Risikostrategie spiegelt den Umfang, die Komplexität und den Risikogehalt der geplanten Geschäftsaktivitäten wider. Die Risikostrategie bildet die Grundlage für das Vorgehen innerhalb des Risikomanagements. Die Risikostrategie wird regelmäßig, mindestens aber einmal jährlich überprüft und dem Aufsichtsrat der Kapitalverwaltungsgesellschaft vorgestellt.

Zur Messung und Steuerung der investmentspezifischen, geschäftspolitischen und operationellen Risiken bedient sich die Kapitalverwaltungsgesellschaft eines umfassenden Risikomanagementsystems. Es definiert Obergrenzen, deren Einhaltung fortlaufend kontrolliert wird. Überschreitungen werden im Risikobericht dokumentiert und Steuerungsmaßnahmen in dem dafür vorgesehenen Gremium verabschiedet.

Das zentrale Risikomanagement übernimmt die Zusammenführung aller Risiken, koordiniert die Risikoidentifikation und -bewertung, überprüft Prozesse, initiiert Risikooptimierungsmaßnahmen, berät im Zuge der Risikobewältigung und -steuerung, überwacht die Risiken, koordiniert die Risikokommunikation und stellt die Risikodokumentation sicher.

Die Kapitalverwaltungsgesellschaft verfügt gemäß § 30 KAGB mit Verweis auf Artikel 46 bis 49 der Delegierten Verordnung (EU Nr. 231/2013), sog. Level-II-Verordnung, über ein Liquiditätsmanagementsystem für die von ihr verwalteten AIF. Die Kapitalverwaltungsgesellschaft hat Verfahren festzulegen, die es ihr ermöglichen, Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen zu überwachen und hat zu gewährleisten, dass sich das Liquiditätsprofil der Anlagen des Investmentvermögens mit den zugrunde liegenden Verbindlichkeiten des Investmentvermögens deckt. Es sind regelmäßige Stresstests durchzuführen und dabei sowohl normale als auch außergewöhnliche Liquiditätsbedingungen zugrunde zu legen, die die Bewertung und Überwachung der Liquiditätsrisiken der Investmentvermögen ermöglichen.

### 3.3.2 Risiken

Die PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG ist durch ihre Geschäftstätigkeit den u.a. folgend genannten Risiken ausgesetzt. Diese Risiken können die Wertentwicklung der Fondsgesellschaft und damit das Ergebnis des Anlegers beeinträchtigen. Eine vollständige Übersicht der Risiken ist im Verkaufsprospekt dargestellt.

#### Geschäftsrisiko/spezifische Risiken der Vermögensgegenstände bzw. Anlageobjekte:

Es handelt sich um eine unternehmerische Beteiligung. Der wirtschaftliche Erfolg der Investitionen der Fondsgesellschaft und damit auch der Erfolg der Kapitalanlage des Anlegers in die Fondsgesellschaft kann nicht vorhergesehen werden. Der wirtschaftliche Erfolg hängt von einer Vielzahl von Einflussgrößen ab, insbesondere von der Entwicklung des relevanten Immobilien- und Kapitalmarktes. Die Erträge der Fondsgesellschaft können infolge von Leerständen oder zahlungsunfähigen Mietern, aber auch infolge einer negativen

Marktmietentwicklung sinken oder in gravierenden Fällen gänzlich ausfallen. Es können zudem ungeplante bzw. höhere Kosten für die Mieterakquisition und die Instandhaltung bzw. Revitalisierung des Anlageobjektes anfallen. Der Immobilienstandort kann an Attraktivität verlieren, so dass nur noch geringere Mieten und Verkaufserlöse erzielbar sind. Das Anlageobjekt selbst kann durch Feuer, Sturm oder andere Ereignisse beschädigt werden und es kann unter Umständen kein oder kein vollständiger Versicherungsschutz bestehen, der entsprechende Schäden abdeckt. Auch unentdeckte Altlasten oder Baumängel können den Wert des Anlageobjektes negativ beeinträchtigen und/oder es können ungeplante Beseitigungskosten entstehen. Insbesondere durch die Inflations- und Kostenentwicklung kann es voraussichtlich in den nächsten Jahren dazu kommen, dass vereinzelt Mieter ihre Mieten nicht leisten können und es zu entsprechenden Nachvermietungen kommen wird. Auch Mietanpassungen bzw. Neuvermietungen können hierdurch erschwert werden. Aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus kann es zu einer Bereinigung der Immobilienbewertung kommen, die sich dann in niedrigeren Beteiligungswerten niederschlägt. Aktuell geht die PATRIZIA GrundInvest von keinem hohen Risiko aus.

#### Fremdfinanzierung:

Die Investitionen der Fondsgesellschaft werden konzeptionsgemäß zum Teil mit Darlehen finanziert, die unabhängig von der Einnahmesituation der Fondsgesellschaft bzw. ihrer Objektgesellschaft zu bedienen sind. Bei negativem Verlauf, insbesondere sofern nach Ablauf der Zinsbindung nachteiligere Finanzierungsbedingungen im Rahmen von Anschlussfinanzierungen entstehen, führt der im Rahmen der Darlehen zu leistende Kapitaldienst ggf. dazu, dass das Eigenkapital der Fondsgesellschaft schneller aufgezehrt wird. Auch wirken sich Wertschwankungen stärker auf den Wert der Beteiligung aus (sog. Hebeleffekt). Dies gilt für Wertsteigerungen ebenso wie für Wertminderungen. Sofern die Fondsgesellschaft bzw. ihre Objektgesellschaft nicht in der Lage sind, ihren Verpflichtungen aus den langfristigen Fremdfinanzierungen, wie Zins-, Tilgungs- und Rückzahlungen, vollständig nachzukommen, kann dies zu einer Auszahlungssperre, zu einer Kündigung der Darlehen und/oder dazu führen, dass von der finanzierenden Bank die Zwangsvollstreckung in das Anlageobjekt betrieben wird.

#### Liquiditäts- und Insolvenzrisiko/fehlende Einlagensicherung:

Die Fondsgesellschaft kann zahlungsunfähig werden oder in Überschuldung geraten. Dies kann der Fall sein, wenn die Fondsgesellschaft geringere Einnahmen und/oder höhere Ausgaben als erwartet zu verrechnen hat. Die daraus folgende Insolvenz der Fondsgesellschaft kann zum Verlust des Beteiligungsbetrags des Anlegers führen, da die Fondsgesellschaft keinem Einlagensicherungssystem angehört.

#### Operationelle und steuerliche bzw. rechtliche Risiken:

Interessenkonflikte (z. B. aufgrund von kapitalmäßigen und personellen Verflechtungen der PATRIZIA GrundInvest und der Fondsgesellschaft) können zu nachteiligen Entscheidungen für die Anleger führen. Schlüsselpersonen (z. B. die PATRIZIA GrundInvest und deren Mitarbeiter) können ausfallen oder ihre Aufgaben nicht vollständig und ordnungsgemäß erfüllen. Änderungen der steuerlichen, rechtlichen und/oder regulatorischen Rahmenbedingungen (ggf. auch rückwirkend) sowie unvorhergesehene tatsächliche Entwicklungen können sich auf die Ertragslage bzw. Werthaltigkeit der Fondsgesellschaft nachteilig auswirken. Die im Verkaufsprospekt beschriebenen steuerlichen Grundlagen beruhen nicht auf einer verbindlichen Auskunft der zuständigen Finanzbehörden. Eine anderslautende Auffassung der Finanzbehörden oder Finanzgerichte kann nicht ausgeschlossen werden. Gleiches gilt für eine sich ändernde Rechtsprechung oder Verwaltungspraxis.

#### Keine Rücknahme von Anteilen / eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit:

Eine Rücknahme von Anteilen durch die Fondsgesellschaft oder die PATRIZIA GrundInvest ist nicht vorgesehen. Eine ordentliche Kündigung der Anteile ist nicht möglich. Anteile an der Fondsgesellschaft sind keine Wertpapiere

und auch nicht mit diesen vergleichbar und für Anteile an der Fondsgesellschaft existiert kein mit einer Wertpapierbörse vergleichbarer Handelsplatz. Eine Veräußerung oder sonstige Verfügung über seinen Anteil durch den Anleger ist unter Beachtung der gesellschaftsvertraglichen Regelungen grundsätzlich rechtlich möglich, insbesondere über sogenannte Zweitmarktplattformen. Aufgrund deren geringer Handelsvolumina und der Zustimmungsbedürftigkeit der PATRIZIA GrundInvest zum Verkauf ist ein Verkauf jedoch stark eingeschränkt und in keiner Weise sichergestellt. Insofern handelt es sich um eine langfristige unternehmerische Beteiligung.

#### Geschäftsführung:

Die Anleger haben aus aufsichtsrechtlichen Gründen nur in geringem Umfang und weiterhin begrenzt nur im Rahmen von Gesellschafterbeschlüssen die Möglichkeit, auf die Verwaltung bzw. Geschäftsführung der Fondsgesellschaft Einfluss zu nehmen. Ein Missbrauch der Geschäftsführungsbefugnis oder der Vertretungsmacht, Fehlentscheidungen bzw. Unterlassung notwendiger Handlungen der Geschäftsführung sowie Interessenkonflikte und die Verfolgung von Eigeninteressen zum Nachteil der Anleger können die Entwicklung der Fondsgesellschaft negativ beeinflussen und dazu führen, dass die Anleger einen Verlust ihres Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag erleiden. Das gilt auch im Hinblick auf die auf vertraglicher Grundlage eingesetzten Dienstleister, insbesondere die externe Kapitalverwaltungsgesellschaft der Fondsgesellschaft.

#### Marktentwicklung/Marktpreisrisiken:

Investitionen in Immobilien werden grundsätzlich von der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung beeinflusst. Diese kann sich negativ auf die Vermietungssituation und Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Objektgesellschaft auswirken. Eine negative Änderung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen kann sich auf die Nachfrage nach Gewerbeimmobilien an dem Standort der Immobilie nachteilig auswirken. Hierdurch können die Nachfrage nach Flächen bzw. Mietobjekten insgesamt und damit auch die langfristig erzielbare Marktmiete für das Anlageobjekt der Objektgesellschaft insgesamt absinken. Veränderungen im wirtschaftlichen Umfeld können Umbauten und zusätzliche Investitionen erforderlich machen und insoweit die Attraktivität der Immobilie der Objektgesellschaft negativ beeinflussen. Ob die im Verkaufsprospekt angestrebten Entwicklungen eintreten, ist u. a. davon abhängig, wie sich an dem Standort die Nachfrage nach vergleichbaren Objekten entwickelt. Die langfristige Vermietbarkeit und die Wertentwicklung und damit die nachhaltige Ertragskraft der Immobilie sind nicht absehbar. Ferner ist derzeit nicht vorhersehbar, welchen Einfluss geplante Bauprojekte auf den Markt haben bzw. ob und in welchem Umfang heute noch nicht bekannte Objekte im Umfeld der konkret von der Fondsgesellschaft erworbenen Immobilie auf den Markt gelangen. Es ist auch nicht vorhersehbar, ob und in welchem Umfang durch Renovierungsmaßnahmen gleichwertige oder höherwertige bzw. wettbewerbsfähigere Objekte in der Umgebung dieser Immobilie geschaffen werden. Die Wertentwicklung und langfristige Vermietbarkeit bzw. Nutzbarkeit ist damit auch von den Veränderungen des Marktumfelds, den Übernachtungs-, Arbeits- und/oder den Einkaufsbedingungen sowie der Veränderung der Konkurrenzsituation abhängig. Dies kann für den Anleger im Falle gravierender nachteiliger Entwicklungen auch den teilweisen oder vollständigen Verlust des Beteiligungsbetrags nebst Ausgabeaufschlag bedeuten. Die gestiegenen Kapitalmarktzinsen können sich auf die Werthaltigkeit des Anlageobjektes der Objektgesellschaft auswirken, da Immobilieninvestitionen an Attraktivität verlieren. Dieses Risiko wird aktuell als moderat angesehen, da die Assetklassen des Anlageobjektes immer noch nachgefragt werden.

Vertragspartner/Bonität der Vertragspartner/Erfüllungsrisiken (Adressausfallrisiko):

Die Fondsgesellschaft und die Objektgesellschaft haben bzw. werden mit zahlreichen Vertragspartnern Verträge schließen. Die ordnungsgemäße Durchführung dieser Verträge ist u. a. von der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit und der Vertragstreue der Vertragspartner, der Wirksamkeit der einzelnen vertraglichen Regelungen und zum Teil von der Auslegung der vertraglichen Bestimmungen abhängig.

Nachhaltigkeitsbezogene Risiken:

Nachhaltigkeitsrisiken sind Ereignisse oder Bedingungen aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung, deren Eintreten tatsächlich oder potenziell wesentliche negative Auswirkungen auf den Wert der Investitionen der Fondsgesellschaft haben können. Diese Effekte können sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Fondsgesellschaft sowie auf die Reputation der Kapitalverwaltungsgesellschaft und der Fondsgesellschaft auswirken. So können sich Bewertungen von Vermögensgegenständen verändern, wenn Unternehmen, insbesondere auch die eingesetzten Dienstleister, nicht nachhaltig handeln und keine Investitionen in nachhaltige Veränderungen vornehmen. Ebenso können strategische Ausrichtungen von Unternehmen, die Nachhaltigkeit nicht berücksichtigen, sich negativ auf die Wertentwicklung von Vermögensgegenständen auswirken. Nachhaltigkeitsrisiken können auf alle bekannten Risikoarten einwirken und als Faktor zur Wesentlichkeit dieser Risikoarten beitragen.

### 3.4 AUSBLICK

Das Ergebnis der Fondsgesellschaft ist im Wesentlichen von der Wertentwicklung des Anlageobjekts und dessen Vermietung und Bewirtschaftung sowie diesbezüglich von den Ausschüttungen/Entnahmen aus der Objektgesellschaft, an der die Fondsgesellschaft zu 89,9 % beteiligt ist, abhängig.

Aufgrund der breit diversifizierten Vermietung an eine Vielzahl von Mietern mit unterschiedlichen Mietvertragsdauern und der hohen Vermietungsquote wird derzeit von einem stabilen Geschäftsjahr 2024 ausgegangen. Die Gewerbemiet-/ Pachtverträge sehen zudem grundsätzlich eine Indexierung der Miete bzw. der Pacht anhand des Verbraucherpreisindex (VPI) vor. Das Budget für 2024 sieht Mieteinnahmen in Höhe von 4.484.839 € vor und diese liegen somit rd. 400.000 € über dem Wert von 2023 (Mieteinnahmen 2023: 4.059.757 €). Die verbleibenden Leerstands-Flächen im Objekt sollen neu vermietet werden. Eine Maklergesellschaft ist zur Unterstützung bei der Vermietung beauftragt. Ob und wann die Flächen vermietet werden können, kann aktuell noch nicht benannt werden.

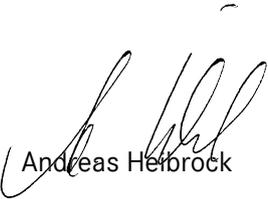
Die vorhandene Liquidität der Fondsgesellschaft dient insbesondere zum Ausgleich unterjähriger Liquiditätsschwankungen. Sie steht darüber hinaus konzeptionsgemäß zur Deckung etwaiger Instandhaltungs-, Sanierungs-, Umbau-, Leerstands- und Vermietungskosten sowie für unvorhergesehene Ausgaben während der Laufzeit der Fondsgesellschaft zur Verfügung.

Die Auswirkungen aufgrund der weiterhin gültigen Marktentwicklungen (z. B. noch gestiegene Zinsentwicklung, Inflations- und Kostenentwicklung, Veränderungen an den Vermietungs- und Investmentmärkten) und die geopolitischen Auswirkungen ausgelöst durch den immer noch anhaltenden Krieg in der Ukraine, des Nahost-Konflikt und Störungen von Lieferketten (wegen den Attacken der Huthi-Miliz fahren weniger Schiffe durch das Rote Meer. Die Vereinten Nationen warnen vor den Folgen für den Welthandel. Mit dem Suezkanal sind derzeit drei globale Handelsrouten gestört) sind derzeit nicht abschließend bezifferbar. Es besteht die Gefahr, dass die

vorgenannten Entwicklungen, Einfluss auf die zukünftigen Erträge und die Liquidität bei der Fonds- und Objektgesellschaft sowie auf die Wertentwicklung des Anlageobjekts nehmen.

Augsburg, den 23. April 2024

PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Andreas Hebrock

Geschäftsführende Kommanditistin



Stefan Huber



Klaus Weber

WS Beteiligungs GmbH



Christian Berger  
Komplementärin



Jana Hanrieder

## 4 VERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg

### Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

#### Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg - bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden - geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und den einschlägigen europäischen Verordnungen und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen.

Gemäß § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

#### Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 KAGB i. V. m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### **Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen, für bestimmte Personengesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften unter Berücksichtigung der Vorschriften des deutschen KAGB und den einschlägigen europäischen Verordnungen in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und einschlägigen europäischen Verordnungen zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

### **Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts**

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften und den einschlägigen europäischen Verordnungen entspricht sowie einen Vermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i.V.m. § 136 KAGB i.V.m. § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses und Lageberichts getroffenen

wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Vermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Vermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen gesetzlichen Vorschriften und der einschlägigen europäischen Verordnungen ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Vermerk über die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

#### Prüfungsurteil

Wir haben auch die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten der PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG, Augsburg, zum 31. Dezember 2023 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse erfolgte die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäß.

#### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu dienen.

#### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die in allen wesentlichen Belangen ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit diesen Vorschriften als notwendig bestimmt haben, um die ordnungsgemäße Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten zu ermöglichen.

#### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten ordnungsmäßig ist, sowie einen Vermerk zu erteilen, der

unser Prüfungsurteil zu der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 159 Satz 1 i. V. m. § 136 Abs. 2 KAGB unter Beachtung des International Standard on Assurance Engagements (ISAE) 3000 (Revised) „Assurance Engagements Other than Audits or Reviews of Historical Financial Information“ (Stand Dezember 2013) durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Zuweisung stets aufdeckt. Falsche Zuweisungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage der ordnungsgemäßen Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Zuweisungen von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Zuweisungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Zuweisungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- beurteilen wir die Ordnungsmäßigkeit der Zuweisung von Gewinnen, Verlusten, Einlagen und Entnahmen zu den einzelnen Kapitalkonten unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus der Prüfung des relevanten internen Kontrollsystems und von aussagebezogenen Prüfungshandlungen überwiegend auf Basis von Auswahlverfahren.

München, 23. April 2024

KPMG AG

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

gez. Griesbeck  
Wirtschaftsprüfer

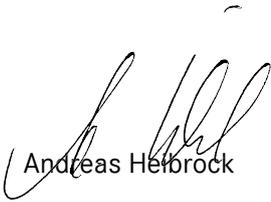
gez. Quinkert  
Wirtschaftsprüferin

## 5 BILANZEID

Wir versichern nach bestem Wissen, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Investmentkommanditgesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Investmentkommanditgesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird.

Augsburg, den 23. April 2024

PATRIZIA GrundInvest  
Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH



Andreas Hebrock

Geschäftsführende Kommanditistin



Stefan Huber



Klaus Weber

WS Beteiligungs GmbH



Christian Berger  
Komplementärin



Jana Hanrieder

**Regelmäßige Informationen zu den in Artikel 8 Absätze 1, 2 und 2a der Verordnung (EU) 2019/2088 und Artikel 6 Absatz 1 der Verordnung (EU) 2020/852 genannten Finanzprodukten**

Eine nachhaltige Investition ist eine Investition in eine Wirtschaftstätigkeit, die zur Erreichung eines Umweltziels oder sozialen Ziels beiträgt, vorausgesetzt, dass diese Investition keine Umweltziele oder sozialen Ziele erheblich beeinträchtigt und die Unternehmen, in die investiert wird, Verfahrensweisen einer guten Unternehmensführung anwenden.

Die EU-Taxonomie ist ein Klassifikationssystem, das in der Verordnung (EU) 2020/852 festgelegt ist und ein Verzeichnis von ökologisch nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten enthält. In dieser Verordnung ist kein Verzeichnis der sozial nachhaltigen Wirtschaftstätigkeiten festgelegt. Nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel könnten taxonomiekonform sein oder nicht.

**Name des Produkts:** PATRIZIA GrundInvest Heidelberg Bahnstadt GmbH & Co. geschlossene Investment-KG

**Unternehmenskennung (LEI-Code):** 3912000EZ57GHLQCZ516

## Ökologische und/oder soziale Merkmale

### Wurden mit diesem Finanzprodukt nachhaltige Investitionen angestrebt?



Ja



Nein

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel** getätigt: \_\_%

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

Es wurden damit **nachhaltige Investitionen mit einem sozialen Ziel** getätigt: \_\_%

Es wurden **damit ökologische/soziale Merkmale beworben** und obwohl keine nachhaltigen Investitionen angestrebt wurden, enthielt es % an nachhaltigen Investitionen

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem Umweltziel in Wirtschaftstätigkeiten, die nach der EU-Taxonomie nicht als ökologisch nachhaltig einzustufen sind

mit einem sozialen Ziel

Es wurden damit **ökologische/soziale Merkmale beworben, aber keine nachhaltigen Investitionen getätigt.**



Mit **Nachhaltigkeitsindikatoren** wird gemessen, inwieweit die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht werden.

### **Inwieweit wurden die mit dem Finanzprodukt beworbenen ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllt?**

Die Fondsgesellschaft berücksichtigt ökologische, soziale Aspekte und Aspekte der Unternehmensführung („ESG“-Aspekte, wobei „E“ für ökologisch (engl.: environmental), „S“ für sozial (engl.: social) und „G“ für Unternehmensführung (engl.: „governance“) steht), hat jedoch keine nachhaltige Investition zum Ziel.

Die von dieser Fondsgesellschaft geförderten ESG-Merkmale umfassen eine Vielzahl von Faktoren. Darunter fallen die technischen Aspekte eines Gebäudes und das Einsparungspotential hinsichtlich des Energie-, Wasser- und Abfallverbrauches, die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen eines Gebäudes und seines Betriebs auf die lokale Bevölkerung und Umgebung sowie die Gesundheit und das Wohlbefinden der Menschen, die in diesen Gebäuden arbeiten, einkaufen oder leben.

Nachhaltigkeitsindikatoren werden dazu genutzt, den Grad der Erreichung der durch den Fonds geförderten Umweltziele zu messen. Diese werden sowohl während der Due Diligence im Investmentprozess als auch während der Haltephase bewertet. Zu den relevanten Indikatoren, die als Mindeststandard in der regelmäßigen Berichterstattung offengelegt werden, zählen:

- Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren
- CO<sub>2</sub>-Fußabdruck mit dem Ziel den CO<sub>2</sub>-Ausstoß zu optimieren
- Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen

Es wurden keine Derivate zur Erfüllung von ökologischen oder sozialen Merkmalen eingesetzt.

#### ● **Wie haben die Nachhaltigkeitsindikatoren abgeschnitten?**

Nachhaltigkeitsindikatoren	2023
Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren	Stromverbrauch: 959.920,42 kWh Wärmeverbrauch: 4.442.120,00 kWh Wasserverbrauch: 6.696,85 m <sup>3</sup>
CO <sub>2</sub> -Fußabdruck mit dem Ziel den CO <sub>2</sub> -Ausstoß zu optimieren	Keine Messung möglich
Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen	2 Green-Lease-Mietverträge, davon ein Neuabschluss mit Mieter Celonic und eine Mietvertragsanpassung bei dem Mieter Volume Graphics

#### ● **... und im Vergleich zu vorangegangenen Zeiträumen?**

Nachhaltigkeitsindikatoren	2022
Energieeffizienz mit dem Ziel den Energieverbrauch zu optimieren	Stromverbrauch: 649.786,16 kWh Wärmeverbrauch: 4.412.230,00 kWh Wasserverbrauch: 7.445,77 m <sup>3</sup>
CO <sub>2</sub> -Fußabdruck mit dem Ziel den CO <sub>2</sub> -Ausstoß zu optimieren	Keine Messung möglich
Einbeziehung der Stakeholder mit dem Ziel Green-Leases mit den Mietern abzuschließen	1 Green-Lease-Mietvertrag, davon 1 Neuabschluss mit dem Mieter Copresence GmbH

● **Welche Ziele verfolgten die nachhaltigen Investitionen, die mit dem Finanzprodukt teilweise getätigt wurden, und wie trägt die nachhaltige Investition zu diesen Zielen bei?**

Der Fonds berücksichtigt zwar Nachhaltigkeitsfaktoren im Anlageprozess und fördert die hier genannten ökologischen und/oder sozialen Merkmale, beabsichtigt aber nicht, nachhaltige Anlagen im oben definierten Sinne zu tätigen.

*In der EU-Taxonomie ist der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ festgelegt, nach dem taxonomiekonforme Investitionen die Ziele der EU-Taxonomie nicht erheblich beeinträchtigen dürfen, und es sind spezifische Unionskriterien beigefügt.*

*Der Grundsatz „Vermeidung erheblicher Beeinträchtigungen“ findet nur bei denjenigen dem Finanzprodukt zugrunde liegenden Investitionen Anwendung, die die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten berücksichtigen. Die dem verbleibenden Teil dieses Finanzprodukts zugrunde liegenden Investitionen berücksichtigen nicht die Unionskriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftsaktivitäten.*

*Alle anderen nachhaltigen Investitionen dürfen ökologische oder soziale Ziele ebenfalls nicht erheblich beeinträchtigen.*

Die Investitionen, die diesem Finanzprodukt zugrunde liegen, berücksichtigen nicht die EU-Kriterien für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten.



**Wie wurden bei diesem Finanzprodukt die wichtigsten nachteiligen Auswirkungen auf Nachhaltigkeitsfaktoren berücksichtigt?**

Nachhaltigkeitsindikator für nachteilige Auswirkungen	Meßgröße	Auswirkungen (aktueller Zeitraum)	Auswirkungen (vorheriger Zeitraum)	Erläuterung	Ergriffene und geplante Maßnahmen und Ziele für den nächsten Bezugszeitraum
<b>Fossile Brennstoffe</b> – Engagement in fossile Brennstoffe durch Investition in Immobilien	Anteil der Investition in Immobilien, die im Zusammenhang mit der Gewinnung, der Lagerung, dem Transport oder der Herstellung von fossilen Brennstoffen stehen (in %)	0	0	Kein Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in die Immobilie	Weiterhin kein Engagement in fossilen Brennstoffen durch die Investition in die Immobilie
<b>Energieeffizienz</b> – Engagement in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz	Anteil der Investitionen in Immobilien mit schlechter Energieeffizienz (in %)	100	100	Das Gebäude weist einen sehr hohen Heizenergieverbrauchswert auf	Ein Energieaudit soll in 2024 durchgeführt werden

Energieverbrauch	Energieverbrauch der Immobilien in GWh/m <sup>2</sup>	Strom:	Strom:
		Wärme:	Wärme:
		0,00004	0,00002
		0,00017	0,00017



### Welche sind die Hauptinvestitionen dieses Finanzprodukts?

Die Liste umfasst die folgenden Investitionen, auf die **der größte Anteil** der im Bezugszeitraum getätigten **Investitionen** des Finanzprodukts entfiel.

Größte Investitionen	Sektor	In % der Vermögenswerte	Land
69115 Heidelberg Speyerer Straße 4 u. 6	Immobilien	99,998	Deutschland

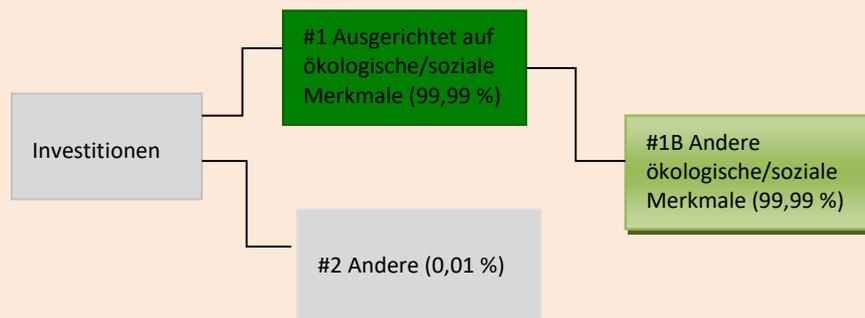


### Wie hoch war der Anteil der nachhaltigkeitsbezogenen Investitionen?

Für den Fonds wird eine Immobilieninvestition getätigt unter der Berücksichtigung von Unterkategorie „#1 auf E/S-Merkmale ausgerichtet“. Zudem gehört die Anlage liquider Mittel zur Anlagestrategie, die in die Unterkategorie „#2 Sonstige“ fällt.

### Wie sah die Vermögensallokation aus?

Die **Vermögensallokation** gibt den jeweiligen Anteil der Investitionen in bestimmte Vermögenswerte an.



**#1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen des Finanzprodukts, die zu Erreichung der beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale getätigt wurden

**#2 Andere Investitionen** umfasst die übrigen Investitionen des Finanzprodukts, die weder auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind noch als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

Die Kategorie #1 Ausgerichtet auf ökologische oder soziale Merkmale umfasst folgende Unterkategorien:

- Die Unterkategorie **#1B Andere ökologische oder soziale Merkmale** umfasst Investitionen, die auf ökologische oder soziale Merkmale ausgerichtet sind, aber nicht als nachhaltige Investitionen eingestuft werden.

### In welchen Wirtschaftssektoren wurden die Investitionen getätigt?

Es handelt sich um eine mittelbare Investition in eine Immobilie und somit den Immobiliensektor.

Im Geschäftsjahr wurde in keine Sektoren und Teilsektoren der Wirtschaft, die Einkünfte aus der Exploration, dem Abbau, der Förderung, der Herstellung, der Verarbeitung, der Lagerung, der Raffination oder dem Vertrieb, einschließlich Transport, Lagerung und Handel von fossilen Brennstoffen erzielen, investiert.

Taxonomiekonforme Tätigkeiten, ausgedrückt durch den Anteil der:

- **Umsatzerlöse**, die die gegenwärtige „Umweltfreundlichkeit“ der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln

- **Investitionsausgaben (CapEx)**, die die umweltfreundlichen, für den Übergang zu einer grünen Wirtschaft relevanten Investitionen der Unternehmen, in die investiert wird, aufzeigen

- **Betriebsausgaben (OpEx)**, die die umweltfreundlichen betrieblichen Aktivitäten der Unternehmen, in die investiert wird, widerspiegeln



### Inwiefern waren die nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel mit der EU-Taxonomie konform?

Es wurden keine entsprechenden Investitionen von der Fondsgesellschaft vorgenommen.

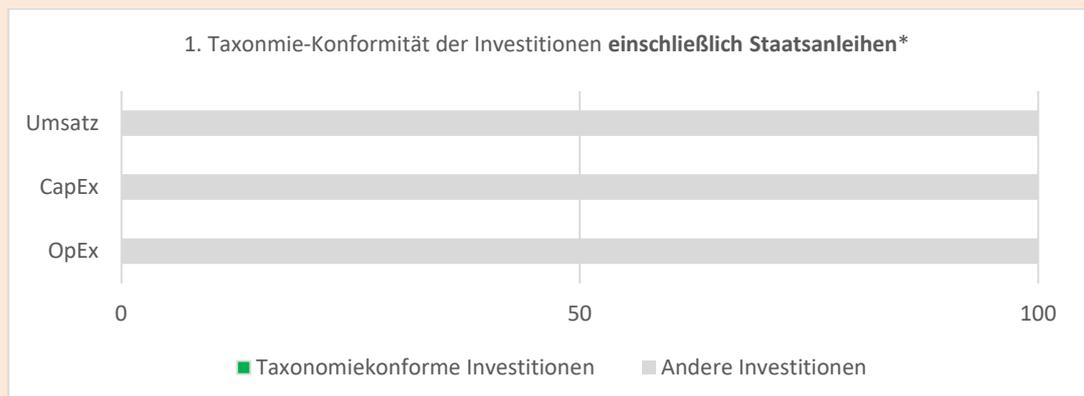
#### Wurde mit dem Finanzprodukt in EU-taxonomiekonforme Tätigkeiten im Bereich fossiles Gas und/oder Kernenergie investiert?

Ja:

In fossiles Gas  In Kernenergie

Nein

Die nachstehende Grafik zeigen den Prozentsatz der EU-taxonomiekonformen Investitionen in Grün. Da es keine geeignete Methode zur Bestimmung der Taxonomiekonformität von Staatsanleihen\* gibt, zeigt die Grafik die Taxonomiekonformität in Bezug auf alle Investitionen des Finanzprodukts einschließlich der Staatsanleihen.



\* Für die Zwecke dieser Grafik umfasst der Begriff „Staatsanleihen“ alle Risikopositionen gegenüber Staaten.

- **Wie hoch ist der Anteil der Investitionen, die in Übergangstätigkeiten und ermöglichende Tätigkeiten geflossen sind?**

*n.a.*



sind nachhaltige Investitionen mit einem Umweltziel, die **die Kriterien** für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten gemäß der Verordnung (EU) 2020/852 **nicht berücksichtigen**.



### **Wie hoch war der Anteil der nicht mit der EU-Taxonomie konformen nachhaltigen Investitionen mit einem Umweltziel?**

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



### **Wie hoch war der Anteil der sozial nachhaltigen Investitionen?**

Es wurden keine nachhaltigen Investitionen getätigt.



### **Welche Investitionen fielen unter „Andere Investitionen“, welcher Anlagezweck wurden mit ihnen verfolgt und gab es einen ökologischen oder sozialen Mindestschutz?**

Der Anteil der vom Fonds gehaltenen Anlagen, die als "#2 Andere Investitionen" bezeichnet werden, umfasst alle liquiden Mittel, um eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung des Fonds aufrecht zu erhalten, sonstige Vermögensgegenstände sowie alle Immobilien, die derzeit nicht die vom Fonds geförderten ökologischen und/oder sozialen Merkmale erfüllen.

Alle Vermögenswerte unterliegen den Anforderungen der PATRIZIA-Richtlinien, die eine zuverlässige Unternehmensführung vorschreiben und die Berücksichtigung ökologischer und sozialer Faktoren im Entscheidungsprozess für Investitionen fordern. So werden beispielsweise potenzielle Investitionen einem Negativ-Screening unterzogen und es wird eine ESG-Due Diligence durchgeführt, um die Ausprägung einer Reihe von ökologischen und sozialen Faktoren zu bewerten.

Grundsätzlich müssen sich alle Dienstleistungspartner an einen Verhaltenskodex für Lieferanten halten und geeignete Verfahren einführen, um die Konformität mit diesem Kodex aufrechtzuerhalten, der Anforderungen an den Schutz der Umwelt, den Schutz von Menschen, die Einhaltung von Vorschriften und ethischen Grundsätzen enthält. Er schreibt Verhaltensweisen vor, die mit den OECD-Leitsätzen für multinationale Unternehmen, den UN-Leitprinzipien für Wirtschaft und Menschenrechte übereinstimmen. Hierzu zählen auch die Grundsätze und Rechte, die in den acht grundlegenden Festlegungen der Erklärung der Internationalen Arbeitsorganisation über grundlegende Prinzipien und Rechte bei der Arbeit zu finden sind, sowie die Internationale Menschenrechtskonvention.



## Welche Maßnahmen wurden während des Bezugszeitraums zur Erfüllung der ökologischen und/oder sozialen Merkmale ergriffen?

Im Fondsgeschäftsjahr 2023 die komplette Tiefgarage (1. und 2. UG) sowie der Eingangsbereich auf LED-Leuchtmittel umgerüstet. Zusätzlich ist die Beleuchtung in der Tiefgarage sowie die Außenbeleuchtung und die Werbeschilder zeitgesteuert. Die Treppenhäuser inkl. Nottreppenhäuser werden über Bewegungsmelder gesteuert.

Weiter wurde für das Objekt des Fonds eine CRREM Analyse durchgeführt. Der Carbon Risk Real Estate Monitor (CRREM) ist ein Bewertungstool, das den energetischen Status- Quo von Immobilien ( $\text{kWh/m}^2\text{a}$  und  $\text{kgCO}_2\text{äq/m}^2\text{a}$ ) misst und den Zeitpunkt des Überschreitens des Maximalwertes nach dem Pariser Klimaabkommen ermittelt (Stranding Asset Risk Zeitpunkt). Das Ziel einer CRREM Analyse ist es, den Stranded Asset Risk Zeitpunkt auf Asset- oder Fonds-Level zu evaluieren ( $\text{kWh/m}^2\text{a}$  und  $\text{kgCO}_2\text{äq/m}^2\text{a}$ ). Das Tool erkennt zudem Ausreißer im Portfolio, welche in weiterführenden Energie Audits analysiert werden sollten. Die PATRIZIA hat sich auf den  $1.5^\circ\text{C}$  Zielweg verständigt, der bei jeder CRREM Analyse angewendet werden soll. Ergebnis der CRREM Analyse war, dass das Objekt bereits im Jahr 2023 gestrandet ist.

Auch wurde die Zertifizierung nach BREEAM (Bestand Gewerbe) mit dem Ziel durchgeführt, den Standard „Exzellent“ zu erreichen. Das Ergebnis wird im 2. Quartal 2024 erwartet.



## Wie hat dieses Finanzprodukt im Vergleich zum bestimmten Referenzwert abgeschnitten?

Für den Fonds wurde keine spezifische Referenzbenchmark festgelegt.

Bei den **Referenzwerten** handelt es sich um Indizes, mit denen gemessen wird, ob das Finanzprodukt die beworbenen ökologischen oder sozialen Merkmale erreicht.